

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TÂRGOVIȘTE**
Mob: +40(0)734722655
Email: citymapsrl@gmail.com

PUZ – INTRODUCERE PARȚIALĂ TEREN ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE P, P+1, P+2, SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII, CREARE CALE DE ACCES ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Municipiul Târgoviște, str. Calea Câmpulung, Nr. 206,
județ Dâmbovița

Beneficiari: **LIȚĂ CĂTĂLIN și LIȚĂ LIANA - MANUELA** – Municipiul Târgoviște, Str. Poet.
Grigore Alexandrescu, Nr. 17

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – INTRODUCERE PARȚIALĂ TEREN ÎN
INTRAVILAN, LOTIZARE ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE P, P+1, P+2, SPAȚII
COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII,
CREARE CALE DE ACCES ȘI
ÎMPREJMUIRE TEREN**

NR. PROIECT: **Z626/2025**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, str. Calea
Câmpulung, nr. 206**

BENEFICIARI: **LIȚĂ CĂTĂLIN și LIȚĂ LIANA - MANUELA
Adresa: Municipiul Târgoviște, Str. Poet.
Grigore Alexandrescu, Nr. 17**

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.
Adresa: Municipiul Târgoviște,
Str. Revoluției, Nr.6, Bl. C14, Ap.2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymapsrl@gmail.com**

FAZA PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chirițescu

PROIECTANT
REȚELE EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 1.500
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1.000
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	Scara 1: 1.000
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 500
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 500
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P5. – IMAGINE ZONĂ	
P6. – SECȚIUNI TRANSVERSALE	Scara 1: 100

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE - cuprins -

1. INTRODUCERE	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.....	7
1.3 Surse documentare.....	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă.....	8
2.2. Elemente ale cadrului natural.....	10
2.3. Circulația	12
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă.....	13
2.5. Echiparea edilitară	14
2.6. Probleme de mediu	15
2.7. Opțiuni ale populației.....	15
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	15
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	15
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local.....	16
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	16
3.4 Modernizarea circulației	16
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	18
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	25
3.7 Protecția mediului.....	28
3.8 Obiective de utilitate publică	28
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	28
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	29

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – "INTRODUCERE PARȚIALĂ TEREN ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE P, P+1, P+2, SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII, CREARE CALE DE ACCES ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Adresa: Calea Câmpulung, Nr. 206

Proiectant: S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Târgoviște

Beneficiar: LIȚĂ CĂTĂLIN ȘI LIȚĂ LIANA - MANUELA – Municipiul Târgoviște, Str. Poet. Grigore Alexandrescu, Nr. 17

Data: 2025; Cod proiect: Z626

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul documentației este de introducere parțială în intravilan și de reglementare detaliată a zonificării a unui teren proprietate privată - persoane fizice **LIȚĂ CĂTĂLIN ȘI LIȚĂ LIANA - MANUELA**, în vederea lotizării și valorificării acestuia prin construirea de locuințe și spații comerciale/prestări servicii.

Amplasamentul care face obiectul PUZ este situat parțial în intravilanul și extravilanul municipiului Târgoviște, strada Calea Câmpulung, Nr. 206, cu o suprafață totală de 14956 mp, alcătuit dintr-o parcelă cu numărul cadastral 87036.



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 38/20.01.2025 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent", deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin. (1), lit. c), alin. (3) și alin. (4) se condiționează autorizarea investiției în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării în ședința Consiliului Local cu un aviz de oportunitate în prealabil.

Conform Legii nr. 350/2001, republicată, art.47, alin (3), lit. g), coroborat cu art.32, alin (1), alin (3) și alin (4) pentru autorizarea investiției este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil pentru introducerea în intravilan și pentru divizarea în mai mult de trei parcele.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.

1.3 Surse documentare

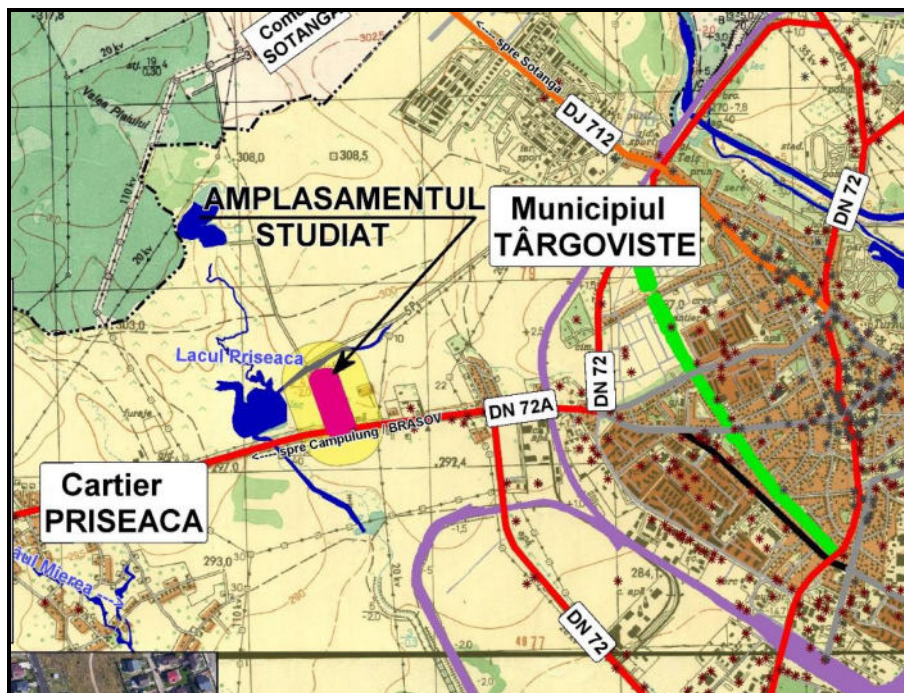
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Act de alipire autentificat cu nr. 1170 / 31.05.2024;
- Studiu geotehnic Af.;
- Studiu de circulație;
- Studiu de echipare tehnico – edilitară;
- Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

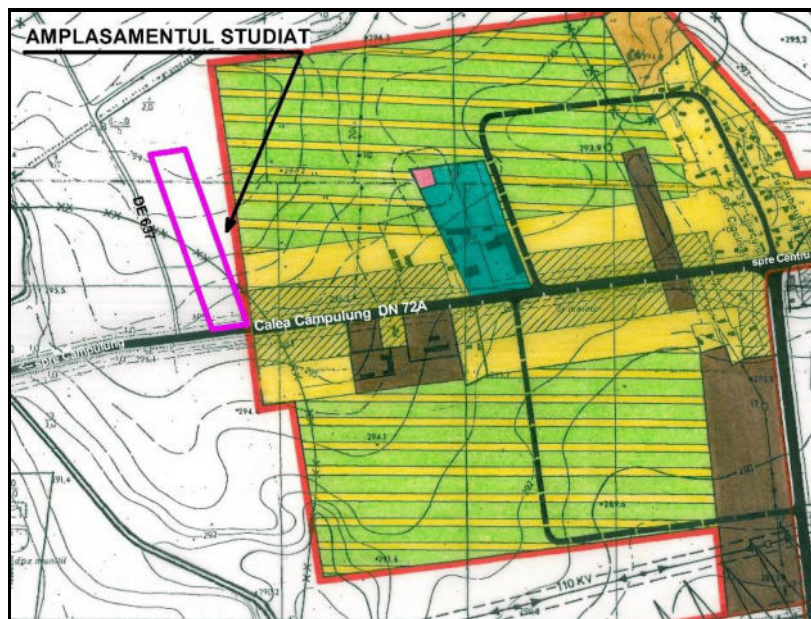
În planșa "Încadrare în teritoriu și localitate" scara 1 :25 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație.

La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere de circulație majore: DJ 711, DN 71, DN 72, DN 72A. Rețeaua hidrografică străbate teritoriul municipiului Târgoviște de la nord la est și este reprezentată de râul Ialomița.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 34. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei:

LMu - Zonă rezidențială cu clădiri tip P, P+1, P+2 (până la 10,00 m)

TAGR - Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

Tipuri de subzone funcționale: LMu1; LMu2; I; S; A; GC; TAGR; TRA; TRS.

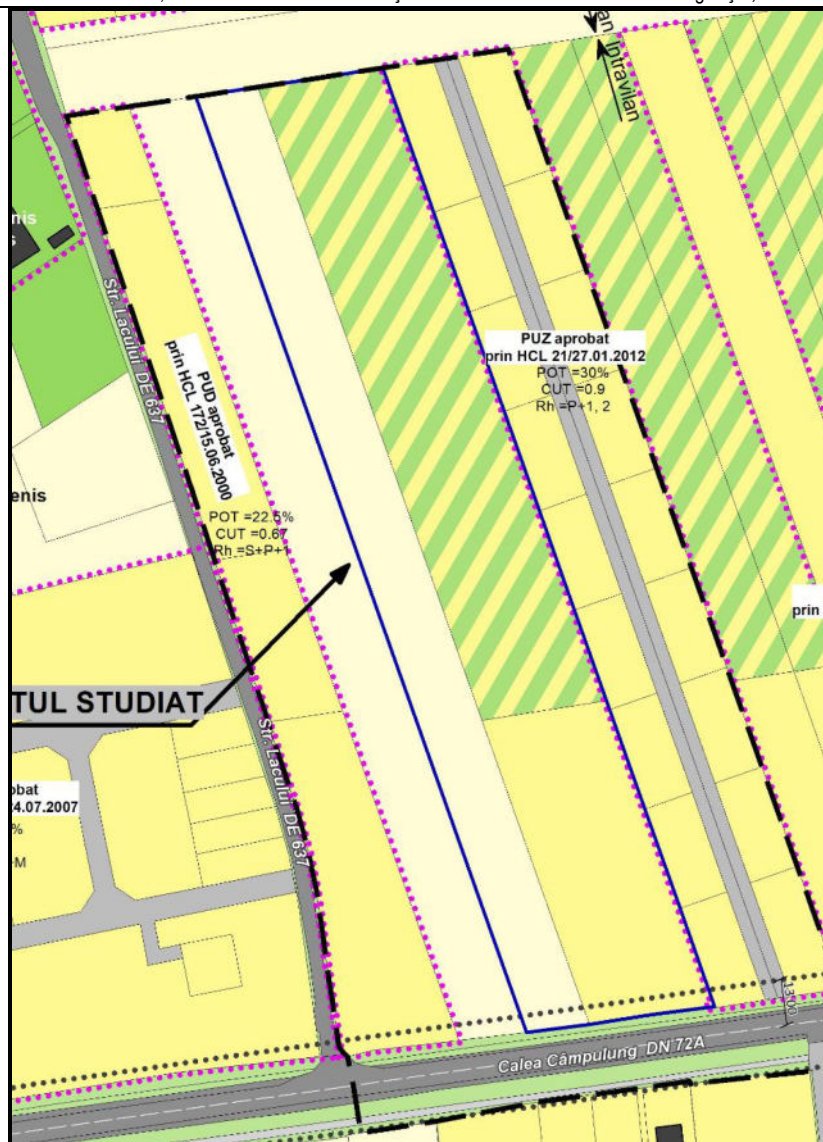
Funcțiuni complementare admise ale zonei: Activități de tip I, în limitele incintelor existente, cele amplasate la Calea Câmpulung; Activități de tip S - stație meteorologică; Activități de tip A protecția plantelor - spațiu esxperimental in cea mai mare măsură; Activități de tip GC - cimitir.

Utilizări permise cu condiții: în zona de protecție a platformei meteorologice; în zona de protecție a cimitirului; în zonele cu activități de tip I amplasate la Calea Câmpulung, cu condiția limitării dezvotării acestora, ținând către integrarea în exigențele cantitative și calitative ale funcțiilor complementare zonelor de locuit; Activități de tip I amplasate la strada Laminorului, cu condiția realizării în incinte proprii a spațiilor de protecție a zonelor funcționale învecinate.

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): Parcelele amplasate la Calea Câmpulung; Zonele TAGR; Zona de tip I amplasată la Strada Laminorului; Zonele TRA - ape stagnante - și TRS - seismicitate amplificată, pentru care trebuie întocmite studii specifice - componente ale PUZ.

Conform prevederilor PUG și RLU parcela de teren ce se va studia se află parțial în intravilanul și parțial în extravilanul aprobat al municipiului Târgoviște.

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:1500 este prezentată parcela care face obiectul PUZ, limita intravilanului existent și limita zonei studiate în PUZ.



Încadrarea în zonă

Parcela este amplasată într-o zonă în continuă dezvoltare cu construcții noi, o zonă care s-a dezvoltat preponderent pe baza documentațiilor de urbanism de tip PUZ.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în Câmpia Târgoviștei.
- Din punct de vedere geologic, roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase, acoperite de depozite de origine cuaternară – argile. Poziția stratelor este aproape orizontală.
- În zonă nu există riscul de inundabilitate.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.
- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluvială (argile, argile slab nisipoase).
- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca fiind bune de fundare.
- Conform STAS 6054-1977, adâncimea de îngheț se încadrează la 0,90–1,00 m de la nivelul terenului.
- Conform CR 1-1-4-2012, valorile presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani, este de 0,4 kPa.
- Conform CR 1-1-3-2012, încărcarea de referință $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$, cu perioadă de revenire de 10 ani, și $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$, cu o perioadă de revenire de 50 ani.
- Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă, 20–30 mm) și medii în luna iunie (ploioasă, 70–80 mm).

- Conform STAS 11100/1-93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zonă este 8_1 (grade MSK), cu o perioadă de revenire de 50 ani.
- Conform normativului P 100/1-2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zona de valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ag”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani (și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani), este de 0,30 g, iar perioada de colț „Tc” are valoarea de 0,70 sec pe întreg arealul aflat în studiu.
- Analizele de laborator identifică un teren de fundare alcătuit din argilă nisipoasă cafenie, plastic vâtoasă.
- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca fiind bune de fundare.
- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2, cu risc geotehnic moderat.
- Presiunea convențională de referință a terenului de fundare la sarcini fundamentale, conform STAS 3300/2-85 și NP 112-2014, pentru acest tip de pământ, pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,00$ m și o cotă de fundare $D_f = -2,00$ m: $P_{conv} = 240$ kPa.
- Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.
- Conform „Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață”, indicativ NP 112-2014, pentru acest tip de pământ (argilă nisipoasă) se dă o presiune convențională de bază $P_{conv} = 240$ kPa, pentru o lățime a fundației $B = 1,0$ m și o adâncime de fundare $D_f = -2,0$ m.
- Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014, pentru acest tip de pământ (pietriș cu nisip argilos cafeniu) se dă o presiune convențională de bază $P_{conv} = 350$ kPa, pentru o lățime a fundației $B = 1,0$ m și o adâncime de fundare $D_f = -2,0$ m.
- Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar:
 - a se lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii apei în fundații;
 - în jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe, rostuite cu bitum, cu o lățime minimă de 0,90 m, prevăzute cu o pantă de 4–5‰ spre exterior, pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor;
 - trotuarele se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat și compactat, în grosime de 0,25 m;
 - conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor;
 - suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul construcției;
 - se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară, dacă fundațiile vor fi portante (continue);
 - gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau ciclurilor de îngheț-dezghet;
 - săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical, fără sprijiniri;
 - ultimul strat de 20 cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.
- Conform „Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS” – MLPAT 1994, modul de comportare la săpat al categoriilor de teren este următorul:

Nr. Crt	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoricia de teren dupa modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m3	Afanarea dupa executarea sapatarii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tarnacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder greder cu tractor	Moto screper cu tractor		
2	Umplutura	mijlociu	mijlociu	II	II	II	1600÷1900	14÷28
3	Argila nisipoasa	Coeziune mijlocie	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%

2.3. Circulația

Circulația în zona obiectivului este definită de Calea Câmpulung, un sector al DN72A.

Calea Câmpulung constituie una din arterele principale ale orașului, desfășurându-și traseul pe direcția generală E-V. Pornește către vest din apropierea primăriei orașului, reprezentând o stradă cu 2 benzi de circulație (câte una pe sens) până în zona Pieței Eroilor, de unde se lărgițe la 4 benzi de circulație, devenind un sector al DN72, până la intersecția cu Strada Laminorului, de unde devine un sector al DN72A și se reduce treptat la 2 benzi de circulație.

Pe Calea Câmpulung se circulă în dublu sens, are 1 benzi/sens și lățimea de 20,00 m.

Scurgerea apelor în lungul drumului național este asigurată prin panta terenului.

Sistemul rutier al drumului național în zonă este următorul:

- BA 16 – 4 cm.
- BAD22,4 – 6 cm.
- AB31,5 – 8 cm.
- Piatră spartă – 15 cm.
- Fundație balast – 30 cm.

Proprietatea este dispusă de-a lungul drumului național DN 72A între kilometrul 6+59 și kilometrul 6+113 pe partea dreaptă a drumului.

Conform prevederi Ord. nr. 47/1997 republicat, art. 11, drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi de interes național.



2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 "Situația existentă" sc 1 : 1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și posibilitatea de acces dintr-un drum public și informații distincte la nivel de "limită" astfel:

- limita intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște.
- limita PUZuri aprobate.
- limita zonei studiate cu o suprafață de 39305,0 mp.
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ.

Terenul care a generat PUZ este situat într-o zonă neconstruită, reglementată parțial prin documentații de urbanism PUZ aprobate anterior prezentei documentații, alcătuită majoritar din terenuri agricole.

Suprafața zonei studiate în PUZ este de 39305,0 mp și cuprinde parcela care face obiectul documentației, terenurile învecinate, drumul public strada Calea Câmpulung.

Amplasamentul care face obiectul este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **14956,0 mp**, din care **9985,0 mp** teren intravilan și **4971 mp** teren extravilan, are categoria de folosință "arabil" și numărul cadastral **87036**.

NR. CRT.	PROPRIETARI	NUMAR CADASTRAL	Categoria de folosinta	Intravilan	SUPRAFATA (MP)
1	LIȚĂ CĂTĂLIN ȘI LIȚĂ LIANA - MANUELA	NC 87036	A	DA	9985
2			A	NU	4971
TOTAL					14956



Parcela studiată

Distanța față de teritoriile protejate, pe reper cardinal a obiectivului propus este:

- Nord - Est – Locuință funcțională la distanța de 38,40 m;
- Est – Locuință funcțională la distanța de cca 131,00 m

- Sud – Locuință funcțională la distanța de 31,80 m; 42,80 m;
- Vest – Locuință funcțională la distanța de cca 860 m (cartier Priseaca).

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul studiului este format dintr-o singură parcelă.
- categoria de folosință a terenului: arabil intravilan și extravilan
- forma terenului: formă regulată, dreptunghiulară.
- posibilitatea de acces la circulația publică: strada Calea Câmpulung.
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: locuire, terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani), circulație rutieră.

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Nord: NC 7594 | - pe distanța de 53,87 m. |
| - Est: terenuri proprietari privați (NC 78199 – NC 78207) | - pe distanța de 283,09 m. |
| - Sud: Calea Câmpulung (NC 84739) | - pe distanța de 54,01 m. |
| - Vest: NC 6232 | - pe distanța de 282,32 m. |

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul studiului nu este afectat de riscuri naturale și/sau antropice.
- Amplasamentul care face obiectul studiului nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI.
- Terenul studiat în cadrul PUZ nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF Filiala Dâmbovița.
- Terenul care face obiectul PUZ este amplasat pe malul stâng al pârâului Ilfov, cod cadastral X-1.025.16.00.00.0., în bazinul hidrografic Argeș, subbazinul hidrografic Dâmbovița, la o distanță de cca 250 m de acumularea Priseaca 1.
- Conform Planului pentru prevenirea, protecția și diminuarea efectelor inundațiilor în b.h. Argeș- Vedeș", pentru pârâul Ilfov, în sectorul amonte de ac. nepermanentă Udrești nu au fost determinate zonele inundabile conform Hartilor Hazard și Risc la Inundații, Ciclul 1 și 2.
- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară.
- Parcela are acces facil la strada Calea Câmpulung DN 72A.
- Parcela studiată se află în culoarul de dezvoltare al drumului național 72A.

2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de transport și distribuție apă potabilă, montate îngropat la minim 0.9 m adâncime.

Canalizarea menajeră

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de canalizare, montate îngropat la minim 0.9 m adâncime.

Alimentarea cu gaze

- În zona studiată există rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.

Alimentarea cu energie electrică

- În zona studiată, pe strada Calea Câmpulung, DEER- Sucursala Târgoviște deține LEA 0.4 kV și LES 0.4 kV.

Telecomunicații

- În zona studiată, pe strada Calea Câmpulung, Orange România S.A. deține rețea subterană fibră optică de telecomunicații.

Gospodăria comunală

- În municipiul Târgoviște există o societate care se ocupă cu ridicarea deșeurilor.

Direcția de scurgere a apelor pluviale

- Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează spre spațiile verzi de pe parcelă, prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Pe fiecare lot propus se vor amenaja spații verzi conform prevederilor legale de minim 30% și se va amplasa o platformă de deșeuri menajere în vederea colectării ritmice a acestora și transportul lor la groapa de gunoi ecologică.
 - La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
 - Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se întregește printr-un țesut nou, ordonat și funcțional.
 - Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică ar putea aprecia ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul municipiului Târgoviște pentru funcțiuni rezidențiale și de servicii, în timp ce proprietarul terenului dorește să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o îmbunătățire a imaginii zonei și îmbunătățirea gradului de servire al locuitorilor din zonă.

Opțiunile populației vor fi exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010.

Până la data elaborării documentației PUZ nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea riveranilor din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

S-a convenit cu proprietarii asupra soluției de amplasare a investiției propuse, cu destinația de locuire, servicii, spații verzi, circulație rutieră și pietonală, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;

Retragerea edificabilelor propuse față de limitele parcelei trebuie să se facă astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat, iar clădirile să nu se umbrească reciproc;

La stabilirea edificabilelor propuse s-a ținut cont de prevederile Codului Civil actualizat, de prevederile PUG aprobat și prevederile Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Beneficiarul dorește lotizarea terenului și realizarea unor clădiri compacte cu destinația de locuire, servicii, spații verzi, circulație rutieră și pietonală.

În urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma că amplasamentul este construibil, cu condiția elaborării și aprobării documentației PUZ și obținerea avizelor de la toate instituțiile locale/centrale interesate.

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

Conform studiului de circulație accesul se va realiza din strada Calea Câmpulung DN 72A.

Conform studiului de echipare tehnico - edilitară și avizelor obținute de la gestionarii de utilități se certifică existența rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, distribuție gaze, distribuție energie electrică) și posibilitatea racordării la acestea.

În urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma că amplasamentul este construibil, cu condiția elaborării și aprobării documentației PUZ și obținerea avizelor de la toate instituțiile locale/centrale interesate.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform PUG și RLU aprobat, parcela studiată este situată în UTR 34, unde funcțiunea dominantă este de **LMu** - Zonă rezidențială cu clădiri tip P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) și **TAGR** - Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

Tipuri de subzone funcționale: LMu1; LMu2; I; S; A; GC; TAGR; TRA; TRS.

Conform prevederilor PUG și RLU parcela de teren care face obiectul prezentei documentații se află parțial în intravilanul și parțial în extravilanul aprobat al municipiului Târgoviște.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicată, pentru introducerea în intravilan și pentru dezmembrarea terenului în mai mult de trei loturi este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorită zonei în care este situat, ținând cont de accesibilitatea facilă și pretabilitatea zonei pentru acest tip de investiții.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii economice susțin și justifică demersul beneficiarilor.

În ceea ce privește fondul vegetal din zonă, vegetația este spontană, fără valoare biologică și dendrologică. Pe parcelă, vegetația necesită lucrări de întreținere.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa 2.1. - "Reglementări Urbanistice – Zonificare" și planșa 2.2. - "Propunere de mobilare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

Accese carosabile și pietonale: accesul se asigură din spațiul public al străzii Calea Câmpulung prin intermediul unei alei carosabile private cu lățimea minimă de 9,00 m.

Drumurile publice

Drumul național (DN 72A) are 2 benzi de circulație de 3.50 m fiecare, are sistem rutier elastic și este încadrat de acostamente din balast și șanțuri de pământ.

Sistemul rutier al drumului național în zonă este urmatorul:

- BA 16 – 4 cm.
- BAD22,4 – 6 cm.
- AB31,5 – 8 cm.
- Piatră spartă – 15 cm.
- Fundație balast – 30 cm.

Administrația publică a municipiului Târgoviște are în derulare proiectul de dezvoltare "Modernizare DN 72A, Km 5+370 – Km 11+000" în urma căruia se propune modernizare și lărgirea drumului național la 4 benzi, 2 pe fiecare sens.

Pentru modernizarea acestui sector de drum va fi necesară:

- Lărgirea la 4 benzi de circulație, câte două pe fiecare sens
- Realizarea de trotuare pietonale pe ambele părți ale carosabilului, iar acolo unde ampriza curentă permite și a pistelor pentru biciclete.
- Relocarea rețelelor de utilități către marginile amprizei.

Accesul rutier la drumul național se va realiza direct, cu racordare simplă, razele de racordare vor fi de min. 12.00 m.

Accesul rutier va avea lățimea în incintă cât și în zona limitei de proprietate de 7.00 m iar panta accesului rutier va fi de 2,5% spre incinta obiectivului, astfel încât apele pluviale vor fi dirijate în incinta obiectivului, nu spre drumul național.

Beneficiarul investiției va monta la intersecția cu DN72A la ieșirea din obiectiv indicatorul rutier: fig. B2 „Oprire” și indicatorul rutier fig. D3 “La dreapta”, corelându-se semnalizarea rutieră cu marcajul existent în zonă pe drumul național. În zona de intersecție cu drumul național va fi realizată trecere pentru pietoni semnalizate prin indicatoare cu semnificația „trecere pentru pietoni (G2) și marcate corespunzător la nivelul carosabilului.

Drumul de acces propus:

Profilul transversal propus pentru aleea carosabilă și pietonală, ce deservește accesul la toate loturile noi create va avea o ampriză de 9,0 m și următoarele caracteristici:

- partea carosabilă 2 x 3,00 m.
- trotuare 2 x 1,50 m.

Aleea carosabilă propusă va avea prevăzut în zona posterioară a amplasamentului studiat un spațiu de întoarcere.

Sub trotuarul amenajat se vor realiza conducte colectoare pentru preluarea apelor pluviale.

Aleea carosabilă va deservii atât pentru accesul la loturile noi create cât și pentru realizarea extinderii rețelelor de echipamente edilitare: apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

Accesul carosabil la amplasamentul care face obiectul PUZ se asigură prin racorduri private realizate pe cheltuiala investitorului.

Parcaje: este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 “Parcaje”, iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

Pentru spațiul comercial:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Conform art. 65 din Legea Nr. 448/2006 republicată, vor fi amenajate pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii „cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două”, prin urmare, dintre cele 25 de locuri de parcare propuse, 2 vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii. Acestea vor fi poziționate astfel încât să fie facil accesul în clădire și vor avea spațiu liber de manevră l = min. 1,2 m pe una dintre laturi. Locurile de parcare vor avea dimensiunile 2,50 x 5,00m și vor fi poziționate perpendicular pe accesele carosabile.

Conform art. 15, punctul 1 din legea 372/2005 modificat și completat prin OUG nr, 14 din 15.03.2023, „În cazul clădirilor nerezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor nerezidențiale, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii și care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/propietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice”.

Obiectivul propus prin proiect intră sub incidența acestor prevederi legale, astfel va fi prevăzută infrastructura necesară pentru instalarea ulterioară a punctelor de încărcare pentru 20% din locurile de parcare (minim 5 locuri). În acest sens, locul de parcare va avea un spațiu liber pe una dintre laturile scurte, care să permită instalarea acestora. Soluția precisă cu privire la care dintre locurile de parcare vor avea stații se va realiza la momentul implementării proiectului.

Proiectantul propune realizarea unui numar de 25 de locuri de parcare astfel:

- 23 locuri de parcare cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m, pentru autoturisme;
- 2 locuri de parcare cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m pentru persoane cu dizabilități;

Pentru locuințe:

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfășurării activității de **locuire** se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

Pe fiecare lot nou petru locuire realizat s-au propus 2 locuri de parcare.

Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune dirijarea apelor pluviale spre spațiile verzi de pe parcelă.

Capacități de transport admise

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr. 2 "Mase și dimensiuni – maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului public (Str. Calea Câmpulung): 20,00 metri;
- gabaritul aleii carosabile private propuse: 9,00 metri;
- greutate maximă admisă: 30 tone.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/staționarea autovehiculelor în așteptare pe drumurile publice.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică:

Se propune lotizarea terenului și realizarea unor clădiri compacte cu destinația de locuire, prestări servicii, zonă verde, circulație rutieră și pietonală.

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare spațial - urbanistică a zonei, sunt:

- orientarea față de punctele cardinale favorabilă funcțiunilor propuse.
- posibilitatea realizării accesului carosabil și pietonal cât mai comod pentru fiecare lot.
- obținerea de loturi cu forme, dimensiuni geometrice și suprafețe care să se înscrie în cerințele legale.
- amplasarea și conformarea construcțiilor, astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate și să nu se stânjenească reciproc.
- definirea edificabilelor, astfel încât să ofere posibilitatea construirii unor clădiri confortabile, cu standard ridicat și cu valoare superioară a contruirii.
- se structurează terenul în raport cu spațiile publice (drumul public Calea Câmpulung) care îl delimitează pe latura de est.
- s-a propus realizarea a **35 loturi** destinate realizării de locuințe, spații comerciale/prestări servicii, spatii verzi, drum de acces, regim de înălțime P+1+M.

Se propun următoarele zone funcționale:

*** Zonă pentru servicii - IS**

- regimul de înălțime propus pentru spațiu comercial/prestări servicii: P+1.
* (se admit subsol/demisol).
- suprafața lotului propus (Lot 1) pentru spațiul comercial va fi de 1793 mp.

*** Zonă rezidențială - LMu**

- regimul de înălțime propus pentru locuințe: P+1+M.
* (se admit subsol/demisol).
- suprafețele loturilor pentru locuințe (31) sunt cuprinse între cca 273 mp și 394 mp.
- la amplasarea locuințelor pe parcele se va respecta din punct de vedere al însoririi "Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației".

*** Zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală – C**

- lotul 34 este destinat amenajare cale de acces.

• Lotul 35 în suprafață de 24,0 mp este propus pentru trecere în domeniul public pentru modernizare DN 72A (conform documentației de modernizare primita de la proiectantul lucrării).
accesul la loturi se va realiza prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale, cu lățimea de 9,0 m. Aleea carosabilă și pietonală urmărește în plan dispunerea loturilor propuse și va avea prevăzut în zona posterioară a amplasamentului studiat un spațiu de întoarcere.

*** Zonă verde, parcuri - P**

- lotul 2 (S= 735 mp) este destinat realizării unor zone verzi (loc de joacă/parc) cu caracter public.
- Amenajarea zonei verzi se va realiza cu material forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice au valoare estetică și ecologică și care nu afectează sănătatea populației și a biosistemelor existente în zonă, conform prevederilor legii 24/2007.

Lotizare propusă:

Numar LOT	Suprafata (mp)
1	1793
2	300
3	735
4	307
5	384
6	307
7	307
8	307
9	307
10	307
11	307
12	307
13	307
14	307
15	307
16	307
17	307
18	307
19	307
20	307
21	307
22	307
23	307
24	307
25	307
26	307
27	307
28	307
29	304
30	304
31	394
32	273

33	289
34	2788
35	24
TOTAL	14956

Operațiuni urbanistice propuse

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 4971 mp.
 Se propune retragerea aliniamentului existent cu 0,0 m până la 2,43 m.
 Se propune un aliniament nou față de calea de acces propusă.

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- ● retragerea față de aliniamentul existent spre strada Calea Câmpulung (spațiu comercial/prestări servicii) va fi de minim 4,85 m și 6,40 m. Edificabilele propuse se vor amplasa la distanța de minim 12,00 m față de axul DN 72A, conform avizului CNAIR.
- retragerea față de aliniamentul propus spre calea de acces propusă va fi de minim 3,00 m.
- retragerile laterale vor fi de minim 2,00 m, 3,00 m și 4,00m.
- retragerea posterioară va fi de minim 3,00 m.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA MP.	PROC. %	PROC. %	PROC. %
SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	14956		100%	100%
ZONA PENTRU SERVICII din care:	1793	100%	12%	12%
Suprafata construita:	628.00	35%		
Suprafata desfasurata:	1256.00 *			
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	808.00	45%		
Suprafata spatii verzi amenajate	359.00	20%		
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=35%; CUT= 0.7; Rh. Max. = P+1; H max. cornisa = 8,0 m; H max. coama = 11,0 m				
ZONA REZIDENTIALA, din care:	9616	100%	64%	64%
Suprafata construita:	3366.00	35%		
Suprafata desfasurata:	10097.00 *			
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	3366.00	35%		
Suprafata spatii verzi amenajate	2884.00	30%		
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=35%; CUT=1,05; Rh. Max. = P+1+M; H max. cornisa = 8,0 m; H max. coama = 11,0 m				
ZONA SPATII VERZI	735		5%	5%
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=10%; CUT=0.1; Rh. Max. = Parter ; H max. = 4,0 m;				
ZONA CIRCULATIE RUTIERA, PIETONALA, SPATII VERZI AMENAJATE, TRECERE DOMENIUL PUBLIC	2812		19%	19%

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

Pentru zona servicii:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0.7
- Rh maxim = P+1
- H max. cornișă = 8,00 m; H max. coamă = 11,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%.
- Pentru zona rezidențială:
- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1,05
- Rh maxim = P+1+M
- H max. cornișă = 8,00 m; H max. coamă = 11,00 m
- Regimul de construire: izolat
- H max. pentru anexe, foișoare, garaje se propune H max. cornișă = 4,00 m; H max. coamă = 6,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 30% pe fiecare lot propus.
- Pentru zona verde cu caracter public:
- POT maxim = 10%
- CUT maxim = 0.1
- Rh maxim = Parter
- H max. = 4,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 90%.

- * **NUMĂRUL ANGAJAȚI ESTIMAȚI:** 5;
- * **NUMĂR LOCATARI estimati:** câte 3 pe lot;
- * **Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 34.**

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru servicii:

- formele noi ale clădirilor trebuie să fie simple.
- culorile utilizate vor fi: preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, gri, alb murdar (se admit accente de culoare).
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora.
- se admit acoperișuri: într-o apă, două ape sau terasă.
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (alb, gri, crem).
- tâmplăria: se va realiza din aluminiu/PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri.

Pentru locuințe:

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei.
- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, maro (se admit accente de culoare).
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora.

- se admit acoperișuri: într-o apă/ două ape, patru ape sau terasă.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, vișiniu, gri.

Pentru spații verzi:

- materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice.
- băncile se vor realiza din lemn, coșurile de gunoi se vor realiza din lemn, nuiele sau metal.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 2155/01.10.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

La zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire.

În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico – edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

b) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit, în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie.

b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la

parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;

c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.

Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,55 m.

Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri:

- volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;
- ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;
- suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor. Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie și W.C. - 22°C;
- b) camera de zi - 22°C;
- c) dormitoare - 20°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor. Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

Unitățile menționate se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

Pentru unitățile menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6) din OMS 119/2014.

Astfel, dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), t măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestrele închise, nu trebuie să depășească 35 dB (A) și, respectiv, curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot LAeqT nu trebuie să depășească 30 dB și, respectiv, curba Cz 25.

Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Conform avizului nr. 40/15.01.2026 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița, în cazul în care, în timpul lucrărilor de amenajare, se vor evidenția descoperiri arheologice întâmplătoare, conform prevederilor Ordonanței 43/2000, republicată, privind protecția patrimoniului arheologic, beneficiarul are obligația de a sista lucrările și de a anunța autoritățile locale și Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița, în vederea organizării și/sau a supravegherii zonei respective.

Conform avizului nr. 544/16.10.2025 emis de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale se vor respecta următoarele:

Beneficiarii obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Dâmbovița, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construcție și prin scurgeri de orice fel.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Compatibilitatea cu tendințele de dezvoltare urbană

Zona în care se va insera investiția propusă a fost deja supusă unor documentații de urbanism (PUZ) similare, ceea ce demonstrează un interes crescut pentru extinderea spațiilor de locuire și servicii. Integrarea acestei investiții se aliniază cu strategia de dezvoltare a municipiului.

2. Optimizarea utilizării terenului

Conversia terenului din extravilan în intravilan permite utilizarea eficientă a acestuia prin dezvoltarea unei zone mixte de locuințe și servicii, contribuind la creșterea valorii imobiliare a terenului și a întregii zone.

3. Dezvoltarea infrastructurii rutiere și a accesibilității

Crearea unei căi de acces moderne va îmbunătăți conectivitatea terenului cu restul orașului și va facilita circulația pentru viitorii locuitori și utilizatori ai spațiilor comerciale și de servicii.

4. Diversificarea tipurilor de locuințe

Proiectul propune locuințe individuale (P, P+1, P+1+M), ceea ce contribuie la diversificarea ofertei rezidențiale și la adaptarea acestora la cerințele diferitelor categorii de beneficiari.

5. Crearea unui pol de servicii pentru comunitate

Introducerea unor spații comerciale și de prestări servicii în zonă va reduce necesitatea deplasărilor către alte zone ale orașului și va sprijini dezvoltarea unei comunități funcționale, în care locuitorii au acces facil la necesitățile zilnice.

6. Favorabilitatea zonei pentru investiții

Având în vedere tendințele recente de urbanizare și dezvoltare imobiliară, această investiție va beneficia de o cerere ridicată pentru locuințe și spații comerciale, oferind oportunități economice pentru investitori și dezvoltatori.

7. Integrarea armonioasă în peisajul urban

Proiectul respectă regimul de înălțime specific zonei și urmărește realizarea unei dezvoltări coerente, adaptate caracterului urbanistic al municipiului Târgoviște.

8. Impact economic pozitiv

Lotizarea și urbanizarea terenului vor contribui la creșterea valorii proprietăților din zonă, atrăgând investitori și dezvoltatori care vor sprijini creșterea economică locală.

9. Îmbunătățirea calității vieții

Prin realizarea unei zone complexe de locuire și servicii, proiectul contribuie la crearea unui mediu urban modern, accesibil și bine dotat din punct de vedere al infrastructurii.

Concluzie

Această investiție se aliază tendințelor de extindere și modernizare urbană ale Municipiului Târgoviște și poate reprezenta un pas important în dezvoltarea echilibrată și sustenabilă a orașului.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În planșa nr. 3 -" Reglementări - echipare edilitară" este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivului propus cu utilități.

Alimentarea cu energie electrică

• Alimentarea cu energie electrică a clădirii propuse se va asigura prin extinderea rețelei publice existentă. Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de amplasament al D.E.E.R Muntenia Nord. Se propune branșarea clădirilor propuse la rețeaua electrică existentă în zona studiată.

• Se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

• Pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropieri) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

• Realizarea rețelei de interes public pentru alimentarea utilizatorilor individuali se va realiza în conf. cu Anexa 3 din Ordinul ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare, prin încheierea unui contract între dezvoltator și DEER Sucursala Târgoviște.

Alimentarea cu apă

• Se propune extinderea rețelei și branșarea clădirilor propuse la sistemul public de alimentare cu apă al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

• Se va efectua branșament din conductă de oțel Dn 150 mm prin conductă PEHD dimensionată pentru transportul debitului necesar și a debitului pentru incendiu.

Breviar de calcul cerință de apă

Calculul debitelor caracteristice pentru alimentarea cu apă s-a făcut conform :

• SR 1343-1/2006 „Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale”;

• STAS 1478-84 “Alimentare cu apă a construcțiilor civile și industriale”.

• NP133-2023 "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților".

• Debitul de dimensionare a rețelei de distribuție este debitul orar maxim. Debitul de calcul, conform SR 1343-1/2006, rezultă din relația:

- Q_{IIC} – debit de calcul pentru elementele schemei sistemului de alimentare cu apă;

- Q_{ii} – debitul hidranților interiori (Q_{ii}) pentru toate incendiile simultane;

- n – numărul incendiilor teoretic simultane;

- K_p – coeficient de pierderi; cantitățile de apă suplimentare exprimate prin acest coeficient includ și necesarul de apă pentru curățirea periodică a rețelei de distribuție (1 –2 %) și pentru spălarea și curățirea rezervoarelor (0,4 – 0,5%).

• Presiunile la branșament H_b în funcție de înălțimea clădirilor.

• Calculul debitelor caracteristice pentru alimentarea cu apă s-a făcut conform

• SR 1343-1/2006 „Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale”, coroborat cu STAS 1478-90 “Instalații sanitare. Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale. Prescripții fundamentale de proiectare”.

• Necesarul de apă reprezintă suma consumurilor pe categorii de utilizare, astfel:

- N_g este necesarul de apă pentru consumul menajer, în mc/zi;

- N_s este necesarul de apă pentru spălat platforme, în mc/zi;

- N_r, este necesarul de apă pentru refacerea rezervei de incendiu.

• Cerința de apă este cantitatea de apă care trebuie prelevată dintr-o sursă pentru satisfacerea necesarului (nevoilor) rațional de apă ale unui beneficiar/utilizator:

- K_p este coeficientul care reprezintă suplimentarea cantităților de apă pentru acoperirea pierderilor de apă în obiectele sistemului de alimentare cu apă până la branșamentele utilizatorilor;

- K_s este coeficientul de servitute pentru acoperirea necesităților proprii ale sistemului de alimentare cu apă;

- K_a este necesarul de apă pentru acoperirea erorilor datorate sistemelor de măsură a cantității de apă.

Debite și volume ale cerinței de apă			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	21.88	0.25	7.986
Q zi mediu	16.83	0.20	6.143
Q zi minim	13.46	0.16	4.913
Q o maxim	1.82	0.51	

• Cerința de apă este orientativă, aceasta se va definitiva la etapele următoare de proiectare în funcție de categoriile de consumatori.

• Numărul de nivele al construcției 1, 3.

• Presiunea minimă la branșament H_b (m col.apă) 8, 12 m pentru fiecare nivel

• Pentru rețele de distribuție a apei potabile în centre urbane/rurale se consideră ca optimă soluția: asigurarea presiunii la branșament pentru clădiri < p + 4; pentru clădiri mai înalte presiunea va fi asigurată prin instalații de hidrofor;

• În caz de folosire a apei pentru combaterea incendiului în orice poziție a hidranților exteriori trebuie asigurată presiunea de 7 m col. H₂O peste nivelul străzii, la branșamentele celor n incendii teoretic simultane cu debitul normat.

Canalizarea menajeră

• Se propune extinderea rețelei și branșarea clădirilor propuse la sistemul public de canalizare al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

• Sistemul de canalizare a obiectivului va fi realizat în mod separativ, până la racordul la rețeaua publică, pentru:

- canalizarea apelor uzate menajere;

- canalizarea apelor pluviale.

• Calculul de dimensionare al conductelor de colectare a apelor uzate menajere se va realiza în conformitate cu „Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor” – indicativ I9-2022 – capitolul 14.

- Debitele de calcul pentru instalațiile de canalizare a apelor uzate menajere se vor stabili în conformitate cu „Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor” – indicativ I9-2022 capitolul 14, în funcție de destinația fiecărei clădiri echipate cu obiecte sanitare.

- Pe fiecare coloană de canalizare a apelor uzate menajere se vor prevedea piese de curățire. Piesele de curățire de pe coloanele de canalizare se vor monta la o înălțime cuprinsă între 0.40÷0.8 m de la suprafața finită a pardoselii.

- La execuția lucrărilor instalațiilor de canalizare se vor respecta cu strictețe toate indicațiile stabilite de către furnizorul materialelor. Se recomandă ca toate materialele necesare acestor lucrări să fie achiziționate de la același furnizor pentru a nu exista neconcordanțe între ele.

- Conform SR 1846/2006 debitele de apă uzată ce se evacuează în rețeaua de canalizare menajeră sunt:
Quz = Qs unde: Qs debite de apa caracteristică

Debite si volume ape uzate evacuate			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	21.88	0.25	7.986
Q zi mediu	16.83	0.20	6.143
Q zi minim	13.46	0.16	4.913
Q o maxim	1.82	0.51	

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze se propune branșarea clădirilor propuse la rețeaua de medie presiune a zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Telecomunicații

- Investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

Gospodăria comunală

- Se va amenaja câte o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe fiecare lot propus.

- Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la rampa de gunoi ecologică.

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarul va ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în avize de către instituțiile ce le gestionează.

Conform prevederilor RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 republicată art. 28, alin (2), coroborate cu prevederile RLU aferent PUZ, lucrările de racordare la rețelele edilitare publice vor fi suportate în întregime de către investitorul privat.

În vederea racordării la utilități conform prevederilor Legii 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art 22, lit. f) este stipulată obligația investitorului privat de efectuare a recepției

la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.

3.7 Protecția mediului

1. Menținerea și extinderea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi atât în zonele rezidențiale, cât și în proximitatea spațiilor comerciale, contribuind la reducerea poluării aerului și crearea unui mediu plăcut pentru locuitori.

2. Utilizarea unor soluții sustenabile pentru infrastructură

Se vor folosi materiale ecologice și tehnologii moderne pentru construcții și amenajarea infrastructurii, inclusiv pavaje permeabile care permit drenarea apei pluviale și reduc riscul de inundații.

3. Protejarea solului și gestionarea apelor pluviale

Se vor implementa sisteme de colectare și infiltrare controlată a apelor pluviale, reducând astfel impactul asupra solului și prevenind eroziunea.

4. Eficientizarea consumului de resurse

Se vor încuraja soluții de construcție eficiente energetic, precum izolații termice performante, iluminat LED, panouri solare și sisteme de recuperare a apei pluviale pentru irigarea spațiilor verzi.

5. Limitarea impactului asupra biodiversității

Se vor păstra și, unde este posibil, planta noi arbori și arbuști adaptați climatului local, asigurând un echilibru între dezvoltare și conservarea mediului.

6. Gestionarea responsabilă a deșeurilor

Se vor implementa puncte de colectare selectivă a deșeurilor și se vor încuraja practicile de reciclare pentru locuitori și agenții economici din zonă.

7. Reducerea poluării fonice și a emisiilor de praf

Pe durata construcției, se vor lua măsuri de diminuare a impactului, cum ar fi limitarea utilizării utilajelor poluante și udarea periodică a drumurilor de șantier pentru reducerea emisiilor de praf.

8. Promovarea energiei regenerabile

Se va încuraja utilizarea energiei regenerabile în clădirile nou construite, prin instalarea panourilor fotovoltaice pe acoperișurile locuințelor și spațiilor comerciale.

Concluzie

Prin aplicarea acestor măsuri de protecție a mediului, proiectul de lotizare și construire de locuințe și spații comerciale va avea un impact redus asupra ecosistemului local și va contribui la dezvoltarea unei zone urbane moderne, sustenabile și prietenoase cu mediul. Aceste inițiative vor sprijini atât calitatea vieții locuitorilor, cât și menținerea unui echilibru ecologic necesar pentru o dezvoltare urbană responsabilă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul aferent clădirilor propuse și amenajărilor aferente este în totalitate proprietate privată; amenajările propuse pe parcelă nu generează servituți pe parcelele vecine.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor.

Servituți: prin structurarea terenului studiat și amplasarea edificabilului propus, a funcțiunilor complementare și a amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

În acest capitol se detaliază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune următorul grafic de etapizare a investiției:

- Elaborare, avizare și aprobare PUZ – timp estimat : 12 luni;
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investiția preconizată – timp estimat : 6 luni;

- Extinderea/realizarea echipamentelor/rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate – timp estimat : 6 luni;

- Sistemizare teren (amenajare incintă) și amenajarea acceselor – timp estimat : 6 luni;
- Realizare construcții – timp estimat : 12 - 24 luni;
- Amenajare locuri parcare și spații verzi - timp estimat : 6 luni;

Categoriile de investiții/costuri

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, etc.), avize și acorduri, documentație tehnică pentru dezmembrarea terenului, trecerea suprafeței de 24,0 mp în domeniul public pentru modernizare Calea Câmpulung și retragerea aliniamentului parcelei cu 0,0 m până la 2,43 m, documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, proiect tehnic, detalii execuție - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarilor investiției.

2. Cheltuieli pentru realizarea investiției: asigurarea utilităților necesare obiectivului, amenajarea terenului - vor fi suportate din fondurile proprii ale beneficiarilor investiției.

3. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții, amenajare acces, circulații carosabile și pietonale în incintă, amenajare spații verzi - vor fi acoperite din fondurile proprii ale investitorilor care vor achiziționa loturile propuse.

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privați.

Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Pentru realizarea investiției propuse s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 38/20.01.2025 de către Primăria Municipiului Târgoviște.

* Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă cu numărul cadastral 87036, categoria de folosință "arabil", intravilan și extravilan în suprafață totală de **14956,0 mp**, situat pe strada Calea Câmpulung, Nr. 206.

* S-a propus realizarea a **35** loturi destinate realizării de locuințe, spații comerciale/prestări servicii, spații verzi, drum de acces.

* Zonele funcționale propuse pentru parcela care face obiectul PUZ: **IS** – Zonă pentru servicii; **LMu** – zonă rezidențială; **C** - zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală; **P** - zonă verde, parcuri.

* Se definește edificabilul pentru fiecare lot în parte astfel încât beneficiarul să nu fie constrans la etapa DTAC de anumite condiții restrictive.

* Accesul la loturi se va realiza prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale, cu lățimea de 9,0 m. Aleea carosabilă și pietonală și urmărește în plan dispunerea loturilor propuse și va avea prevăzut în zona posterioară a amplasamentului studiat un spațiu de întoarcere.

* Indici urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ:

• **Pentru zona servicii:** POT maxim = 35%; CUT maxim = 0.7; Rh maxim = P+1; H max. cornișă = 8,00 m; H max. coamă = 11,00 m.

• **Pentru zona rezidențială:** POT maxim = 35%; CUT maxim = 1,05; Rh maxim = P+1+M; H max. cornișă = 8,00 m; H max. coamă = 11,00 m; pentru anexe, foișoare, garaje se propune H max. cornișă = 4,00 m; H max. coamă = 6,00 m.

• **Pentru zona verde:** POT maxim = 10%; CUT maxim = 0.1; Rh maxim = Parter; H max. = 4,00 m.

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă:

- **Pentru zona servicii:** 20%;
- **Pentru zona rezidențială:** 30%;
- **Pentru zona verde:** 90%.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "INTRODUCERE PARȚIALĂ TEREN ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE P, P+1, P+2, SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII, CREARE CALE DE ACCES ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - "INTRODUCERE PARȚIALĂ TEREN ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE P, P+1, P+2, SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII, CREARE CALE DE ACCES ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN", Municipiul Târgoviște, Str. Calea Câmpulung, nr. 206, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

1.4. **Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

Baza proiectării:

- *Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);*
- *H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011);*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 176 /N/16.08.2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001);*

Planul de amenajare a teritoriului național

- *Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport;*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apa;*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Reteaua de localități;*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;*
- *Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;*

Elemente legislative conexe:

- *Codul Civil;*
- *Codul Silvic;*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*

- O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localitățile rurale;
- Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;
- Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism
- HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Documentații de urbanism:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA aprobat de CLMT.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:

3.1.1. Terenul cu suprafața totală de **14956 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice **LIȚĂ CĂTĂLIN ȘI LIȚĂ LIANA - MANUELA**, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "arabil"- intravilan (S = 9985 mp) și extravilan (S = 4971 mp), și este situată în municipiul Târgoviște, str. Calea Câmpulung, nr. 206, UTR 34, numar cadastral 87036.

3.2. Funcțiunile propuse pentru parcela care face obiectul PUZ sunt:

- Zonă pentru servicii - **IS**
- Zonă rezidențială – **LMu**
- Zonă verde, parcuri - **P**
- Zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală – **C**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU.

În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale.

Utilizări permise cu condiții:

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igienă și sănătate.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri antropice se interzice.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, cf. art. 14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate, terenuri neconstruite cu funcțiunea de locuire și servicii și terenuri agricole în extravilan.

4.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor legale.

- nu este cazul (parcela care face obiectul PUZ nu face parte din zone construite protejate și situri arheologice).

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor cu legislația în vigoare și în condițiile prezentului regulament.

- nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri naturale prin Studiul Geotehnic)

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistralelor de rețele se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare.

- nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri tehnologice (antropice)).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

La faza DTAC se vor respecta normele cuprinse în Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat.

6.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prezentul regulament, corelat cu prevederile legislației specifice în vigoare.

6.3. Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând prezentul regulament.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasamentul studiat prezintă un aliniament, la strada Calea Câmpulung.

Se propune retragerea aliniamentului existent cu 0,0 m până la 2,43 m.

Se propune un aliniament nou față de calea de acces propusă.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin profilurile transversale ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent, de regulă aliniamentul stradal.

Alinierea clădirilor față de aliniamente s-a stabilit astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent spre strada Calea Câmpulung (spațiu comercial/prestări servicii) va fi de minim 4,85 m și 6,40 m.

- retragerea față de aliniamentul propus spre calea de acces propusă va fi de minim 3,00 m.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prezentului regulament: regim izolat.

Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la servitutea de vedere, precum și servitutea de picătură a streașinilor.

Servitutea de vedere constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 2,00 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi făcute numai conform Codului Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,00 m.

Servitutea de streașină constă în obligația proprietarului de a face streașină casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrările de sistematizare verticală pe fiecare parcelă se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija spre spațiile verzi de pe parcelă.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prezentului regulament și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- **se propune accesul carosabil din spațiul public al Str. Calea Câmpulung DN 72A prin drumul de acces propus.**

7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

- **accesul pietonal se va realiza din drumul de acces propus.**

- **accesele în clădirile propuse se vor face pe fațada principală dinspre drumul de acces propus.**

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

- Când rețelele edilitare publice au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu obligația de racordare la acestea.

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea în următoarele condiții: realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil;

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

9. REGULI CU PRIVIRE LA LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile prezentului regulament.

- se permite dezmembrarea fiecărui lot propus.

- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public pentru modernizare Calea Câmpulung.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

Pentru a fi construibilă direct, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, conform prezentului regulament:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii) care va permite modernizarea drumului de acces conform planșa "Secțiuni transversale";

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

- se permite dezmembrarea loturilor propuse;

- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public pentru modernizare Calea Câmpulung.

- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

10.1. Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

10.2. Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2–5% din suprafața totală a terenului.

Pentru parcela cu numărul cadastral **87036** care face obiectul PUZ se propune realizarea de spații verzi în procent de 30% pentru fiecare lot de locuire, de 20% pentru lotul de servicii și de 90% pentru lotul propus verde.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Se propun pentru parcela care face obiectul PUZ următoarele zone funcționale:

- Zonă pentru servicii - **IS**

- Zonă rezidențială – **LMu**

- Zonă verde, parcuri - **P**

- Zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală – **C**.

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru parcela care face obiectul propus s-a propus patru zone funcționale conform planșa 2.1 "Reglementări urbanistice – zonificare".

Pentru fiecare zonă funcțională propusă prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în patru capitole:

cap. 1 - generalități;

cap. 2 - utilizarea funcțională;

cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;

cap. 4 – posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului;

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – zone funcționale;

art. 2 – funcțiunea dominantă;

În cap. 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 3 – utilizări permise;

art. 4 – utilizări permise cu condiții;

art. 5 – utilizări interzise;

art. 6 – interdicții temporare;

art. 7 – interdicții definitive (permanente);

În cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din

R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;

art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;

art. 10 – amplasarea față de C.F.;

art. 11 – amplasarea față de aliniament;

art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din

R.G.U. cu referire la:

art. 13 – accese carosabile;

art. 14 – accese pietonale;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;

art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și

15 din R.G.U. cu referire la:

art. 17 – parcelare;

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea

art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejurimi;

În cap. 4 - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

art. 23 – procentul de ocupare a terenului (POT);

art. 24 – coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT).

ZONĂ PENTRU SERVICII – IS (lotul 1, Suprafață = 1793 mp)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- IS - zonă pentru servicii (S = 1793 mp).

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- comerț.

- prestări servicii.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- comerț alimentar și nealimentar

- prestări servicii

- spații administrative

- spații birouri

- construcții sport

- spații verzi cu rol ambiental și de protecție

- construcții și echipamente edilitare

- panouri fotovoltaice care deserveșc activitatea de bază

- alei carosabile, trotuare, parcări
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere
- platforme depozitare deșeuri

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.
- se vor respecta prevederile Ordinul MS nr. 119/2014 (cu modificările și completările ulterioare).
- la faza DTAC se vor respecta prevederile Normativului privind Securitatea la Incendiu, P118/1-2025.
- se va respecta distanța legală față de locuințe, pentru a evita și preîntâmpina apariția oricărui discomfort prin producerea de zgomot, praf, fum, noxe, etc..
- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- la amenajarea obiectivelor se va ține cont de prevederile normativului de siguranță la foc a construcțiilor - indicativ P118/1-2025 - elemente geometrice ale străzilor și a legislației de securitate la incendiu în vigoare.
- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv.
- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.
- la faza de DTAC prin grija beneficiarului se va asigura supravegherea arheologică de specialitate a săpăturilor în cazul în care se vor evidenția descoperiri arheologice întâmplătoare.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie.
- unități industriale obiective Seveso.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- în timpul zilei iluminatul natural, dacă uneori nu este suficient, va fi suplimentat cu iluminat artificial corespunzător și suficient.
- se pot utiliza și surse portabile de lumină protejate contra șocurilor.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se propune retragerea aliniamentului existent față de Calea Câmpulung cu 0,0 m până la 2,43 m.
 - se propune un aliniament nou față de calea de acces propusă.
 - se propune retragerea construcțiilor față de axul drumurilor astfel:
- construcțiile se vor retrage la minim 13,00 m față de axul drumului național.
 - construcțiile se vor retrage la minim 7,50 m față de axul drumului de acces propus în incinta studiată.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- retragerea față de aliniamentul existent la DN 72A va fi de minim 4,85 m și 6,40 m.
- retragerea față de aliniamentul propus spre calea de acces propusă va fi de minim 3,00 m.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limita laterală 3,00 m.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 3,00 m.
- regim de construire: izolat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil pe parcelă se asigură din spațiul public al străzii Calea Câmpulung DN 72A, prin intermediul unui drum de acces privat cu lățimea minimă de 9,00 m.

- accesul și ieșirea de pe parcela privată se vor asigura prin intermediul unor racorduri private pe cheltuiala beneficiarului.
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Calea Câmpulung este în stare bună și are un profil transversal de 20,00 m.
- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din trotuarele propuse ale căii de acces private propuse.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în vecinătate există rețele private de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, și alimentare cu gaze. Se propune racordarea clădirilor propuse la acestea;
- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- la realizarea conductelor de apă/canalizare se vor respecta următoarele acte normative și condiții:
 - SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii;
 - în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cota a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/înlocuirea lor, vor cădea în sarcina beneficiarului lucrărilor.
 - în cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării, afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare, se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.
 - se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
 - pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și/sau canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la CATD;
 - dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă și/sau canalizare, care nu a fost trasată pe planul de situație, se va anunța Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) în cel mai scurt timp;
 - degradarea/avarierea conductelor de apă și/sau canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.
- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022 în următoarele condiții:
 - lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
 - adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
 - amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC), a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare

cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

- în cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM). se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

- distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

- în zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

- având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii se va solicita și avizul DGSR.

- pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

- se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD. ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

- pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

- realizarea rețelei de interes public pentru alimentarea utilizatorilor individuali se va realiza în conf. cu Anexa 3 din Ordinul ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare, prin încheierea unui contract între dezvoltator și DEER Sucursala Târgoviște.

- investiția propusă nu afectează traseul rețelelor de comunicații aparținând Orange România S.A.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 11,00 m la coamă (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural).

- regim maxim de înălțime propus: P+1.

* (se admit subsol/demisol).

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- formele noi ale clădirilor trebuie să fie simple.

- culorile utilizate vor fi: preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, gri, alb murdar (se admit accente de culoare).

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

-nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora.

- se admit acoperișuri: într-o apă, două ape sau terasă.
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tabla, culori neutre (alb, gri, crem).
- tâmplăria: se va realiza din aluminiu/PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri.

Articolul 20 - PARCAJE:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ.
- conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje: pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21- SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde.
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă.
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate.
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul propus și limitele parcelei.
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu; se admite soclu opac.
- împrejmuirile pentru limitele laterale și posterioară pot fi opace cu o înălțime de max. 2,0 m.
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.
- porțile de acces se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 35%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0.7;

ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LMu - CLĂDIRI P+1 (loturile 2, 4 - 33 Suprafață totală = 9616 mp)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- LMu - zonă rezidențială cu clădiri P+1+M.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- locuire.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- locuință în proprietate privată.
- piscină, anexă, garaj.
- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție.
- construcții și echipamente edilitare.
- alei carosabile, trotuare, parcări.
- platforme depozitare deșeuri menajere.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se vor respecta prevederile Ordinul MS nr. 119/2014 (cu modificările și completările ulterioare).
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire.

- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv.
- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.
- pe toată perioada efectuării lucrărilor (construcție) se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (trotuare, carosabil, spații verzi).
- dacă în timpul efectuării lucrărilor se degajează praf, se va asigura spălarea zilnică a perimetrului aferent lucrărilor (trotuare, carosabil).
- în cazul în care în urma lucrărilor vor fi afectate porțiuni de trotuare sau carosabil, acestea vor fi aduse în starea inițială în termenul cel mai scurt.
- la faza de DTAC prin grija beneficiarului se va asigura supravegherea arheologică de specialitate a săpăturilor în cazul în care se vor evidenția descoperiri arheologice întâmplătoare.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie.
- unități industriale obiective Seveso.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se recomandă ca locuințele să fie însorite dispuse est - vest.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se propune un aliniament nou față de calea de acces propusă.
- se propune retragerea construcțiilor față de axul drumurilor astfel:
- construcțiile se vor retrage la minim 7,50 m față de axul drumului de acces propus în incinta studiată.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- retragerea față de aliniamentul propus spre calea de acces propusă va fi de minim 3,00 m.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 m, 3,00 m și 4,00 m.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 3,00 m.
- regim de construire: izolat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- clădirile propuse vor avea acces la circulația publică carosabilă din strada Calea Câmpulung prin drumul de acces propus.
- accesul nu va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumul public.
- accesul și ieșirea de pe parcela privată se vor asigura prin intermediul unor racorduri private pe cheltuiela beneficiarului.
- staționarea autovehiculelor se va face în locurile special amenajate, în afara drumurilor publice.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal la loturile nou create se asigură pe fațada principală dinspre drumul de acces propus.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există rețele publice de utilități; se propune racordarea clădirilor propuse la acestea;
- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități;
- avizul de bransare se va solicita și obține separat, bransarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza unei documentații tehnice de execuție.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- la realizarea conductelor de apă/canalizare se vor respecta următoarele acte normative și condiții:

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii;
- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cotă a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/înlocuirea lor, vor cădea în sarcina beneficiarului lucrărilor.

- în cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării, afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare, se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
- pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și/sau canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la CATD;
- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă și/sau canalizare, care nu a fost trasată pe planul de situație, se va anunța Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) în cel mai scurt timp;
- degradarea/avarierea conductelor de apă și/sau canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.

- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022 în următoarele condiții:

- lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.

- adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

- amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC), a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

- în cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM). se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

- distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

- în zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

- având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii se va solicita și avizul DGSR.

- pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

- se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD. ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

- pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropieri) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

- realizarea rețelei de interes public pentru alimentarea utilizatorilor individuali se va realiza în conf. cu Anexa 3 din Ordinul ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare, prin încheierea unui contract între dezvoltator și DEER Sucursala Târgoviște.

- investiția propusă nu afectează traseul rețelelor de comunicații aparținând Orange România S.A.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- pentru loturile de locuit, înălțimea maximă admisă va fi: Rh max. locuințe = P+1+M; H max. cornișă = 8,0 m, H max. coamă = 11,0 m.

- pentru anexe, foisoare, garaje se stabilește Rh max.= Parter; H max. cornișă = 4,00 m; H max. coamă = 6,00 m.

- * (se admit subsol/demisol).

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei.

- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, maro (se admit accente de culoare).

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora.

- se admit acoperișuri: într-o apă/ două ape, patru ape sau terasă.

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, vișiniu, gri.

Articolul 20 - PARCAJE:

- este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

- pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfășurării activității de **locuire** se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde.

- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă.
- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței.
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul propus și limitele parcelei.
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu; se admite soclu opac.
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m.
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 35%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1,05;

ZONĂ VERDE, PARCURI – P (lotul 3, Suprafață = 735 mp)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- P - zonă verde, parcuri.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- spații verzi, parcuri.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- spații plantate
- construcții agrement, sport.
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- alei pietonale
- platforme depozitare deșeurii menajere

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie.
- unități industriale obiective Seveso.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu e cazul;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- echipamentele/mobilierul se vor amplasa la minim 7,50 m față de axul drumului de acces propus.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- echipamentele/mobilierul se vor amplasa la minim 3,00 m față de aliniament cale de acces.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 m și 4,00 m.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- nu se permite acces carosabil;

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din trotuarele propuse ale aleii carosabile private.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- se propune branșarea la rețeaua publică de energie electrică pentru iluminatul public ;

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- se propune extinderea rețelelor publice pe aleea carosabilă propusă și ulterior branșarea;

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- Rh max. locuințe = P; H max. = 4,0 m;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;

- băncile se vor realiza din lemn, coșurile de gunoi se vor realiza din lemn, nuiele sau metal;

Articolul 20 - PARCAJE :

- nu se propun locuri de parcare.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu arbori;

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul propus și limitele parcelei;

- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m, transparente, se admite soclu opac;

- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m;

- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : 10%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) : 0.1.

ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ (lot 34 - Suprafața = 2788 mp) - C

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- **C** - zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- circulație carosabilă și pietonală.

- spații verzi amenajate.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- circulație carosabilă.

- trotuare.

- șanturi, rigole.

- plantații de aliniament.

- indicatoare rutiere.

- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.

- refugii și treceri pentru pietoni.

- mobilier urban (coș de gunoi, bănci, fântâni), lucrări de terasament.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.

- autorizația de construire se va elibera cu condiția amenajării drumului de acces conform prevederilor PUZ (zona drumului de 9,0 m).

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- este interzisă orice activitate care împiedică buna circulație pe drumurile publice punând în pericol siguranța și fluenta traficului auto.

- construcții de orice tip.

- împrejmuiți amplasați la mai puțin de 4,50 m față de axul drumului de acces propus.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu este cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- nu este cazul.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curbă sau a semnelor de circulație.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- nu este cazul.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- zona drumului este cuprinsă între aliniamente pentru orice categorie de drum.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesese pietonale împreună cu circulația carosabilă fac parte din zona căi de comunicație și sunt cuprinse între aliniamente.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- circulația carosabilă și pietonală reprezintă zona de amplasare supraterană și subterană a echipării edilitare;

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- nu este cazul.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- nu este cazul.

Articolul 20 - PARCAJE:

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara lotului propus pentru circulație rutieră și pietonală.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- nu e cazul.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirile căilor de comunicație corespund aliniamentelor și sunt de regulă împrejmui decorative și transparente.

- împrejmuirile se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – nu este cazul.

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – nu este cazul.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 34.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu